



COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)
"VIA CASTRONELLA 2021"

PROPRIETA': EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.
Società in liquidazione - fallimento n. 143/2020 Tribunale di Firenze
Curatore: Dott. Matteo Rondini
via Giovanni del Pian dei Carpinì 96/6, 50127 Firenze (FI)
CF: RNDMTT81S29D612W

Calogero Andolina
via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NDLCGR50T20L603U

Francesco Capici
via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. CPCFNC53S04G273K

Giuseppa Di Carlo
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. DCRGPP55B55H428K

Calogero Nobile
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NBLCGR50C20L603J

PROGETTISTA: Arch. Marianna Coglièvina

GEOLOGO: Dott. Franco Ceccarini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

F_i4

AGOSTO 2023

FIRME PROPRIETARI

TIMBRO PROGETTISTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA 2021”

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO “VIA CASTRONELLA 2021” con il quale viene regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro dell’area BC di VIA CASTRONELLA, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente come PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (di seguito denominato PUC) dove sono previsti interventi di completamento del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale ed altri usi e che presenta le destinazioni urbanistiche:

- a. area destinata a zone di completamento residenziali complesse (Bc);
- b. area destinata a verde privato vincolato (Vpr)

così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano.

L’area è individuata catastalmente dalle particelle o porzioni di esse:

foglio 10 - particella 1596 (tutta)	324,45 mq
foglio 10 - particella 1597 (tutta)	2.278,865 mq
foglio 10 - particella 1598 (porzione)	949,315 mq
foglio 10 - particella 1600 (porzione)	42,57 mq
foglio 10 - particella 1605 (tutta)	972,16 mq
foglio 10 - particella 1606 (porzione)	307,30 mq
<u>TOTALE</u>	<u>4.874,67 mq</u>

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a RESIDENZA ED ALTRI USI e ricadono all’interno del perimetro del PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA 2021”. Il progetto unitario convenzionato è composto degli elaborati aventi i contenuti indicati ai commi 2, 3 e 4 dell’art.121 della L.R.65/2014 ed è approvato dalla Giunta Comunale con le procedure indicate al comma 5 dello stesso art.121, così come normato dall’art. di cui all’art.121 della L.R. 65/2014 e dall’art. 15bis delle NTA del RUC.

3. EFFETTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le presenti norme sono applicate all’interno del perimetro del comparto definito nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a RESIDENZA ED ALTRI USI e ricadono all’interno del perimetro del PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA 2021”; così come descritto ed individuato all’art. 118 delle presenti NTA.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C. ma ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto, per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA 2021”; pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso ad uso residenziale e altri usi e dei relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le fasi e modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati;
- specifica attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

A) VERIFICA PROPRIETA'

- A1_Ricomposizione catastale
- A2_Sovrapposizione estratto di mappa catastale con cartografia RUC
- A3_Dati castali

B) RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- B1_Estratto aerofotogrammetrico
- B2_Foto aerea
- B3_Rilievo strumentale
- B6_Documentazione fotografica

C) ESTRATTI DI PIANI E STUDI RIGUARDANTI L'AREA

- C1_Estratti di piani
- C2_Estratti di piani

D) DIMENSIONAMENTO DEL PUC

- D1_Calcolo analitico superficie territoriale
- D2_i2_Parametri urbanistici e standard
- D3_i2_Parametri urbanistici e standard

E) PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- E1_i2_Relazione illustrativa
- E2_i2_Tavola illustrativa della coerenza con il tessuto circostante
- E3_i2_Planimetria generale dell'intervento
- E4_i2_Lotti edificabili
- E5_i2_Aree da cedere al Comune
- E7_i2_Sistemazioni esterne_Aree di sosta_Verifica distanze
- E8a_i2_Progetto di massima_Piante

- E8b_i2_Progetto di massima_Prospetti e sezioni
- E8ci_Progetto di massima_Collocazione cabina ENEL
- E8di_Progetto di massima_Accessibilità parti comuni
- E11i_Simulazione dell'inserimento urbanistico e ambientale
- F) F_i2_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- G) G_i2_SCHEMA DI CONVENZIONE
- H) PROGETTO DI FATTIBILITA' DI OPERA PUBBLICA
 - H1a_i2_Planimetria generale e particolari costruttivi
 - H1b_i2_Fattibilita economica
 - H2_i2_Planimetria verifica accessibilita
 - H3a_i2_Schemi rete di adduzione
 - H3b_i2_Schemi reti di adduzione
 - H3c_i2_Schemi reti di scarico
- I) CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
 - I1_I2_Certificazione ambientale e verifica B.A.L.
- L) PARERI ACQUISITI
- N) GEOLOGIA, IDRAULICA, SISMICA
 - N1_Geologia_Idraulica_Sismica
 - N5i_Risoluzione problemi idraulici connessi all area

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PUC avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 4.874,67 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	Superficie
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	MQ. 517,26
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	MQ. 582,98
AREE A VERDE PUBBLICO	MQ. 631,24
TOTALE	MQ. 1.731,48

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	Superficie
SUPERFICIE FONDIARIA VERDE PRIVATO	MQ. 2.108,69 MQ. 1.123,54

SUL	Superficie
Destinazione d'uso RESIDENZIALE	MQ. 796,31
Destinazione d'uso ALTRI USI	MQ. 797,38

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

La progettazione esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo PROGETTO DI FATTIBILITA' contenuto nel PUC e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

Parcheggi pubblici

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico saranno considerati:

- a) Gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- b) Le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

Si prevede la presenza di almeno 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi di servizio di persone disabili (art. 9 DPRG 41/R).

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta si prevede realizzata in materiale drenante;
- una superficie minima del 10% dell'area si prevede riservata per sistemazioni a verde alberato;

In fase di progetto esecutivo si prevede la verifica di una distribuzione delle alberature che fornisca un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta.

Sede stradale e marciapiedi

L'ingombro della sede stradale e dei marciapiedi con relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) sarà definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al PUC.

Saranno esattamente definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle piazzole ecologiche e similari.

Impianti di illuminazione

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti d'illuminazione esterna rispettaranno i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

Verde pubblico

Si prevede di realizzare aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensioni e conformazione.

In fase di progetto esecutivo si prevede la verifica della distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta e in modo da garantire una distanza tra le piante che ne consenta un ottimale accrescimento.

Accessibilità

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96)

8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del PUC è indicato il lotto destinato all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima d'intervento edilizio. I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planivolumetrico sarà redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie, riportate nel PUC, riguardo alla volumetria massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Recinzioni

Le recinzioni del lotto sono facoltative e, se realizzate, saranno omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.50 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in grigliato e retrostante siepe vegetale. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque non supereranno mt 2,50.

Prospetti

Le coloriture saranno di norma scelte nella gamma delle terre. Per quanto attiene alle coperture inclinate si potranno usare sistemi di copertura tradizionali e/o materiali idonei ad agevolare il miglior inserimento dei pannelli fotovoltaici o solari.

Accesso e Parcheggi privati

L'accesso carrabile è ad uso privato, con posizionamento di cancello carrabile. Sarà realizzato contestualmente alla costruzione delle u.i. facenti parte del lotto di pertinenza, completo delle reti di adduzione in essi previste, recinzioni alloggiamenti enti erogatori ecc.

La pavimentazione della viabilità privata di accesso sarà di tipo stradale. In fase di progettazione esecutiva sarà verificato puntualmente il rispetto del numero di posti auto minimi per numero di alloggio da effettuarsi sulla base della superficie utile netta (art.44 NTA del RUC)

Impianti di illuminazione

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R.37/2000 e nello specifico il relativo allegato C. Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

Verde privato

Come norma generale si prevede la messa a dimora di vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti. Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nel progetto definitivo.

Accessibilità

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e Regolamenti attuativi).

10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA -Destinazione d'uso -

In conformità alle NTA del RUC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenziale.
2. Altri usi.

11. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – Prescrizioni generali

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi saranno rispettate le seguenti prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione:

Certificazione ambientale

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA 2021" si prevede il conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con Delibera C.C. n.145 del 5.12.2005.

Normativa idraulica

Gli interventi edilizi rispetteranno le seguenti condizioni e prescrizioni:

- l'attuazione del PUC è contestuale alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti negli appositi elaborati contrassegnati con la lettera "N"; la progettazione definitiva ed esecutiva di tali opere sarà effettuata sulla base della progettazione preliminare in essi contenuta.

Misure generali di mitigazione riguardo al sistema acqua

Le acque meteoriche saranno convogliate in separata fognatura specifica che le convoglierà nell'apposito serbatoio permeabile sotterraneo, così come previsto negli appositi elaborati contrassegnati con la lettera "N".

Per il lotto in oggetto, il battente idraulico definito è di 37,71 m slm, cui deve essere aggiunto il franco ai sensi art. 86 Comma 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico comunale vigente, ovvero un franco di 50 cm. Essendo la massima quota dell'area pari a 37,4 m slm, per rispettare quanto sopra il calpestio dell'edificio dovrà impostarsi alla quota minima di $37,71 + 0,5 = 38,21$ m slm.

Sistema aria

La nuova viabilità è ad uso esclusivo della zona di parcheggio e della pertinenza privata e non andrà a sovraccaricare la via Castronella. Essendo l'intervento di ridotte dimensioni non porterà alcun sovraccarico eccezionale di traffico.

Sistema energia

Il sistema dell'involucro edilizio e dell'impiantistica sarà quello previsto dalla normativa nazionale e locale. Il fabbisogno di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria potrà essere prodotta anche attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente.

Sistema rifiuti

Saranno adottate le misure previste dal piano provinciale dei rifiuti urbani ed assimilabili dell'area Metropolitana Fiorentina (redatto secondo le indicazioni della L.R. n.25/98 e del DLGS 22/97).

Sistema mobilità

Il piano essendo ubicato nell' area semicentrale della città si trova in prossimità di tutte le arterie ben servite da mezzo pubblico su gomma.

12. AREE DI DESTINAZIONE PRIVATA – Parametri urbanistici

I Permessi a Costruire riferiti al lotto saranno rilasciati per il tempo di validità del PUC (quinquennale), e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del RUC e più precisamente:

LOTTO EDIFICABILE	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	MQ. 2.108,95
SUPERFICIE COPERTA	MQ. 841,32
RAPPORTO DI COPERTURA	39,90%
DISTANZA DAI CONFINI	MT. 5
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	MT. 10
SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE (Sul)	MQ. 796,31
SUPERFICIE UTILE LORDA ALTRI USI (Sul)	MQ. 797,38
VOLUME (V)	MC. 5.312,38
VOLUME LORDO (V)	MC. 8354,95
ALTEZZA MASSIMA (Hmax)	MT. 12,90

13. FASI E MODALITA' D'INTERVENTO

Con un atto di indirizzo deve essere approvato il Progetto Definitivo-Esecutivo dell'opera pubblica.

Dopo l'approvazione del suddetto atto di indirizzo verrà stipulata la convenzione **urbanistica** redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA 2021"

Successivamente alla stipula della Convenzione dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire delle Opere Pubbliche.

Successivamente all'Inizio dei lavori delle opere pubbliche, compatibilmente con il cronoprogramma, potrà essere presentata l'istanza per il titolo abilitativo relativo alla realizzazione dell'opera privata.

Il rilascio del titolo abilitativo per l'opera privata è subordinato al rilascio del PDC dell'opera pubblica.

La trasmissione della certificazione di agibilità degli edifici è subordinata al collaudo dell'opera pubblica e delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO E INVARIANTI

1. Il PUC ha validità 5 anni dalla sua approvazione definitiva.

2. Comportano modifica al presente PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA 2021”

- a. Modifiche alla suddivisione fra spazi ad uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla Amministrazione Comunale uguale o superiore;
- b. l’assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti dal progetto esecutivo;
- c. l’assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;
- d. le destinazioni d’uso riportate nelle presenti N.T.A.

3. Non comportano modifica al presente PUC

- a. Il diverso posizionamento del fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. La variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi se nel rispetto dei requisiti di cui all’art. 11 delle presenti N.T.A.;
- c. L’assetto tipologico-architettonico degli edifici;
- d. Le modifiche in riduzione di Superficie Utile Lorda.

4. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PUC, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.